

[FIG. 1]

- 1 ADVERTISING WEB SERVER
- 2 COMMUNICATION TERMINAL DEVICE (REAL ESTATE PROVIDER)
- 3 COMMUNICATION TERMINAL DEVICE (USER)
- 10 ADVERTISING INFORMATION
- 11 ELECTRONIC BBS
- 11A ELECTRONIC LEAFLETS
- 12 ELECTRONIC BBS DATABASE

[0022] FIG. 1 shows a construction example of a real estate electronic bulletin board system utilizing a communication network.

[0023]-[0024] (omitted)

[0025] If advertising information 10 created in accordance with a predetermined format is transmitted from the communication terminal device 2 of the real estate provider side to the advertising web server 1 using e-mail, the advertising web server 1 converts the advertising information 10 into a format available for the webpage, creates an electronic leaflet 11a and posts this to the real estate electronic BBS 11.

[0026] (omitted)

[0027] The advertising information 10 from the real estate provider side is created based on a format specified on a webpage provided by the advertising web server 1. Therefore, the advertising information 10, after being received by the web server 1, can be converted or modified to a format for posting to the electronic BBS 11 by a small application program. Note that the conversion or modification can of course be performed manually in a conventional manner. Regardless of how the conversion and modification are performed, the advertising information 10 can be posted to the electronic BBS 11 quickly because the format of the advertising information 10 which is an original source is constant.

PATENT ABSTRACTS OF JAPAN

Ref 4

(11)Publication number : 2002-024358
(43)Date of publication of application : 25.01.2002

(51)Int.Cl.

G06F 17/60

(21)Application number : 2000-208974

(71)Applicant : KAKOI HIROSHI

(22)Date of filing : 10.07.2000

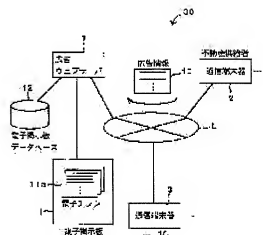
(72)Inventor : KAKOI HIROSHI

(54) REAL ESTATE OBJECT ELECTRONIC BULLETIN BOARD SYSTEM USING COMMUNICATION NETWORK

(57)Abstract:

PROBLEM TO BE SOLVED: To provide a real estate object electronic bulletin board system using a communication network, which can produce the advertisement of a real estate object in a short time without a trouble and can easily be used for display at store.

SOLUTION: In the system, an advertisement web server 1 where the real estate object electronic bulletin board 11 where introduction information of the real estate object is inserted as reference information is established on the communication network, is provided. In the advertisement web server 1, an electronic leaflet production accepting page 13 is installed for a real estate supplier such as an estate agent. When advertisement information 10 of a prescribed style, which includes a document and a picture on the real estate object being the object of transaction, is received from the real estate supplier accessed through a communication terminal unit 2, an electronic leaflet 11a converted into the style of a home page is generated. Then, the electronic leaflet 11a is inserted on the real estate object electronic bulletin board 11.



(19)日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11)特許出願公開番号

特開2002-24358

(P2002-24358A)

(43)公開日 平成14年1月25日(2002.1.25)

(51)Int.Cl. ⁷	識別記号	F I	テークアウト*(参考)
G 0 6 F 17/60	1 2 2 Z E C 3 2 6 5 0 4	G 0 6 F 17/60	1 2 2 A 5 B 0 4 9 Z E C 3 2 6 5 0 4

審査請求 未請求 請求項の数4 O L (全 9 頁)

(21)出願番号 特願2000-208974(P2000-208974)

(22)出願日 平成12年7月10日(2000.7.10)

(71)出願人 500324808

梶井 博志

兵庫県西宮市松生町18-26

(72)発明者 梶井 博志

兵庫県西宮市松生町18-26

(74)代理人 100087664

弁理士 中井 宏行

Fターム(参考) 5B049 B849 CC44 DD05 EE05 FF03

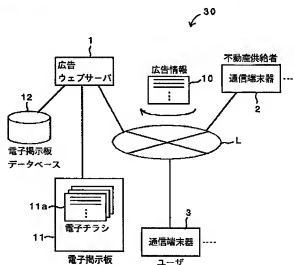
GG04 GG07

(54)【発明の名称】 通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システム

(57)【要約】

【課題】不動産物件の広告に関して、手間がかからず短期間で広告制作を実現でき、かつ店頭掲示にも容易に利用できる、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システムを提供する。

【解決手段】通信ネットワーク上に、不動産物件の紹介情報を閲覧情報として掲載した不動産物件電子掲示板11を開設した広告ウェブサーバ1を設けて成るシステムであって、この広告ウェブサーバ1は、不動産業者などの不動産供給者に向けて、電子チラシ制作受け付けページ13を設けており、通信端末器2を通じてアクセスされた不動産供給者から、取引の対象となる不動産物件についての文書、画像を含む所定様式の広告情報10を受け付けたときには、ホームページの様式に変換された電子チラシ11aを作成して、その電子チラシ11aを不動産物件電子掲示板11に掲載する。



【特許請求の範囲】

【請求項1】 インターネットなどの通信ネットワーク上に、不動産物件の紹介情報を閲覧情報として掲載した不動産物件電子掲示板を開設した広告ウェブサーバを設けて成り、

この広告ウェブサーバは、不動産業者などの不動産供給者に向けて、電子チラシ制作受け付けページを設けており、

通信端末器を通じてアクセスされた不動産供給者から、取引の対象となる不動産物件についての文書、画像を含む所定様式の広告情報を受け付けたときには、閲覧可能なホームページの様式に変換された電子チラシを作成して、作成した電子チラシを上記不動産物件電子掲示板に掲載することを特徴とする、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システム。

【請求項2】 請求項1において、上記広告ウェブサーバは、電子掲示板データベースを備えており、そこには、上記電子チラシ制作受け付けページをアクセスして電子チラシの制作を依頼して来た不動産供給者の情報と、物件情報とを少なくともデータベース化して保存する構成にしている、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システム。

【請求項3】 請求項1において、上記広告ウェブサーバは、不動産物件検索ページを設けており、

通信端末器を通じてアクセスしたユーザから、所望の物件検索依頼を受け付けたときには、その受け付け後、ユーザの望む物件情報に合致した不動産物件を検索するため、上記電子掲示板データベースを適宜参照し、参照の結果、最適な物件を発見したときには、その検索した物件を電子メールによって通知するようにしている、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システム。

【請求項4】 請求項3において、上記広告ウェブサーバは、ユーザからの不動産物件検索依頼を受け付けた後、検索された物件の通知をユーザに通知すると同時に、あるいはその通知後において、その物件を取り扱う不動産供給者にも電子メールによって通知するようにしている、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】 本発明は、不動産業者などが制作した不動産物件の広告情報に基づいて作成した電子チラシを、Web上の不動産物件電子掲示板に閲覧情報として掲載した、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システムに関する。

【0002】

【従来の技術】 従来、不動産物件の広告は、物件ごとのチラシを不動産仲介業者の店頭に掲示したり、複数物件の情報を新聞等の折り込みチラシやパンフレットの形態

で配布している。

【0003】 また、インターネットが普及した近年、大規模な不動産業者や、複数の不動産業者を有するネットワークでは、不動産物件を紹介する専用のホームページを開設し、不特定のユーザに対して不動産物件の紹介情報を提供している。

【0004】 そして、この紹介情報を閲覧したユーザは、単に閲覧だけではなく仮契約まで取り交わすことができるようになっている。

【0005】 この不動産物件紹介ホームページを提供する情報サイトは、常に新しい情報を掲載するために、不動産物件の供給者を募集している。供給者からの掲載依頼があった場合には、①供給者から物件の様々な情報を収集し、②広報スタッフがその情報を検討し、③Webデザイナーがホームページ上のレイアウトを考慮しつつ、掲載すべき情報をホームページに掲載できる形態に編集する、といった手順で広告を作成している。

【0006】

【発明が解決しようとする課題】 このように、新聞の折り込みチラシが、デザイン、編集、印刷、新聞ヘタチの挟み込み、といった工程を経て提供されるのと同様に、ホームページ上の不動産広告の場合も、広告の掲載までの過程は、人手を介した複数の手順で行われているのが現状である。

【0007】 また、ホームページ上の広告は工夫を凝らせば凝らすほど他の物件広告と差別化を図ることができ、そのような事情を知る物件供給者側の広告に関する要求も次第にエスカレートしてきている。この要求を満足させるため、不動産関連業者や広告制作者には、一般ユーザでは計り知れない労力がさらに強いられることとなる。

【0008】 本発明は、このような問題を解決すべくなされたものであり、不動産物件の広告に関して、手間がからず短期間で広告制作を実現でき、かつ店頭掲示にも容易に利用できる、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システムを提供することを目的とする。

【0009】 さらに第2の目的は、ユーザが望む物件情報を容易に検索できる、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システムを提供することにある。

【0010】

【課題を解決するための手段】 請求項1に記載の不動産物件電子掲示板システムは、インターネットなどの通信ネットワーク上に、不動産物件の紹介情報を閲覧情報として掲載した不動産物件電子掲示板を開設した広告ウェブサーバを設けて成り、次のような特徴を持たせることで、上記課題を解決している。

【0011】 すなわち、この広告ウェブサーバは、不動産業者などの不動産供給者に向けて、電子チラシ制作受け付けページを設けており、通信端末器を通じてアクセ

スされた不動産業者などから、取引の対象となる不動産物件についての文書、画像を含む所定様式の広告情報を受け付けたときには、閲覧可能なホームページの様式に変換された電子チラシを作成して、作成した電子チラシを上記不動産物件電子掲示板に掲載することを特徴とする。

【0012】電子チラシ制作受け付けページによって、広告原案用のコピーや画像を、広告ウェブサーバを管理する管理会社が指定する所定の様式で、不動産供給者に制作させるので、ホームページ用に編集するのに期間が

【0013】ここで「不動産供給者」としたのは、不動産業者だけを対象とせず、不動産を処分したい不動産所有者が不動産業者を経由しないで広告を出すことも考慮したからである。

【0014】また、このような不動産所有者の電子チラシを閲覧した不動産業者が、このチラシを印字出力して、店頭掲示に利用することもできる。

【0015】請求項2では、広告ウェブサーバは、電子掲示板データベースを備えており、そこには、電子チラシ制作受け付けページをアクセスして電子チラシの制作を依頼して来た不動産業者などの情報と、物件情報とを少なくともデータベース化して保存する構成にしている。

【0016】データベース化することで請求項3に記載の物件検索が可能となり、また不動産供給者管理を容易にすることができる。

【0017】また、請求項3では、広告ウェブサーバは、不動産物件検索ページを設けており、通信端末器を通じてアクセスしたユーザから、所望の物件検索依頼を受け付けたときには、その受け付け後、ユーザの望む物件情報に合致した不動産物件を検索するため、電子掲示板データベースを適宜参照し、参照の結果、最適な物件を発見したときには、その検索した物件を電子メールによって通知するようにしている。

【0018】その結果、物件情報が増加し、ユーザが電子チラシのなかから好みの物件を容易に見つけられない場合に、この検索機能を利用することで短時間で目的の物件情報を得ることができ。

【0019】請求項4では、広告ウェブサーバは、ユーザからの不動産物件検索依頼を受け付けた後、検索された物件の通知をユーザに通知すると同時に、あるいはその通知後において、その物件を取り扱う不動産供給者にも電子メールによって通知するようにしている。

【0020】不動産供給者側に通知することで成約を早めることができ、成約を急ぐ供給者、需要者の双方にとって都合である。また、ユーザの要望によりユーザ名を隠して通知してもよい。匿名であっても通信ネットワーク上では業者と接触することができ、仮にユーザが接

触を希望しない場合でも、業者にとって、人気のある不動産の傾向を知るなどの市場動向分析に役立てることができる。

【0021】

【発明の実施の形態】以下に、発明の実施の形態を図面とともに説明する。

【0022】図1は、通信ネットワークを利用した不動産物件電子掲示板システムの構成例を示す図である。

【0023】不動産物件電子掲示板システム30は、インターネット1を介して各々を接続可能とした、不動産物件電子掲示板11を開設した広告ウェブサーバ1と、不動産業者等の不動産物件供給者の通信端末器2と、電子掲示板11をインターネット1を介して閲覧できるようにしたユーザの通信端末器3を含んで、構成されている。

【0024】広告ウェブサーバ1は、電子掲示板11とともに、不動産情報を登録した電子掲示板データベース12を備えている。

【0025】不動産物件供給者の通信端末器2から所定の様式で制作された広告情報10が、電子メールで広告ウェブサーバ1に送信されてきた場合には、広告ウェブサーバ1では、広告情報10をホームページで閲覧可能な様式に変換し、電子チラシ11aを作成して、これを不動産物件電子掲示板11に掲載する。

【0026】ユーザは通信端末器3より電子掲示板11のチラシ11aを自由に閲覧することができ、多数の電子チラシ11aのなかから所望の物件が見つければ、それを印字出力することもできる。

【0027】不動産供給者側からの広告情報10は、広告ウェブサーバ1が提供するホームページで指示される様式に基づいて制作されるので、ウェブサーバ1が広告情報10を受信した後は、簡単なアプリケーションプログラムで、電子掲示板11に掲載可能な形態へ変換、編集することができる。もちろん、従来のように人手により変換、編集してもよいが、どのような方法で変換、編集しても、原稿である広告情報10の様式が一定であるので、短時間で電子掲示板11へ掲載することができる。

【0028】なお、電子掲示板11を閲覧するのは一般ユーザに限られず、不動産業者であってもよい。すなわち、電子掲示板11は誰でも通信端末器3を通じて閲覧することができる。たとえば、かつて電子掲示板11に電子チラシ11aを掲載した不動産業者が、その同じ電子チラシ11aを、顧客への配布や店頭掲示のため印字出力するような利用方法もある。

【0029】したがって、このシステム30における供給者と需要者（ユーザ）の関係は、

①供給者が不動産業者、ユーザが一般ユーザの場合、②供給者が一般の不動産所有者、ユーザが不動産業者の場合、③供給者が不動産所有者、ユーザが一般ユーザの場合

合（不動産業者を介さない取引）、④供給者、ユーザとも不動産業者の場合など、様々な形態が想定される。

【0030】なお、広告ウェブサーバ1側は、不動産供給者から、初期契約時の広告掲載契約料と、電子チラシ11aの数に応じた定期的な運営料とを得ることとし、電子チラシ11aを閲覧するユーザには無料で電子掲示板11を公開するようにすれば、不動産取引はいっそう活発化する。

【0031】図2は、不動産供給者が広告を制作するための電子チラシ制作受け付けページ13の一例を示す図である。

【0032】このページ13には、電子チラシ11aに含まれる広告コピーや画像を制作するためのルール13aと、レイアウトの雛型表示選択ボタン13bと、フォームのダウンロードボタン13cと、広告情報10の送信先電子メールアドレス13dとを少なくとも含んでいる。

【0033】不動産供給者は、次のような手順で広告情報10を広告ウェブサーバ1に送信する。

【0034】①不動産供給者は通信端末器2で電子チラシ制作受け付けページ13をオープンし、②文書（広告コピー）、画像の制作ルール13aを読み、③レイアウトの雛型サンプルを参照して、④原稿作成用のフォームをダウンロードする。⑤このフォームに所定の項目、文書、画像を入力し、広告ウェブサーバ1に電子メール送信する。

【0035】広告ウェブサーバ1側で電子チラシ11aを作成した後、通信端末器2には、広告ウェブサーバ1から完成したチラシ11aの見本が返信される。また、初めて利用する場合には、識別IDも送られる。

【0036】なお、原稿の送信は電子メールに限定されず、Web上に広告コピーや必要項目を入力できるようにし、送信できるようにしてもよい。

【0037】図3は、広告情報10の原稿作成用のフォーム例を示す図である。

【0038】このフォーム14は、一般的な不動産広告チラシにあるような住所、最寄駅などの項目と、限られた文字数の広告コピーと、間取り図などを入力できるようにしたものである。

【0039】また、不動産供給者が不動産業者ではなく不動産所有者である場合には、いずれかの不動産業者と契約を希望したい旨をコメントとして記載できるようにすることもできる。

【0040】さらに、直接業者と契約するのではなく、広告ウェブサーバ1の管理会社側に不動産業者との専任、専属契約の代行を依頼するコメントを記載できるようにしてもよい。

【0041】この広告情報10に基づいて制作され、電子掲示板11に掲載された電子チラシ11aの例を図4に示す。

【0042】ついで図5は、不動産物件電子掲示板システム30における検索依頼時の情報の流れの例を示す図である。

【0043】ユーザが電子掲示板11の多数の電子チラシ11aのなかから所望の物件を探したい場合には、ユーザは広告ウェブサーバ1が提供する不動産物件検索ページ15から検索依頼して、これを受信した広告ウェブサーバ1は、検索依頼の内容に基づき電子掲示板データベース12を検索して、合致する不動産物件情報16を検索結果として、ユーザの通信端末器3に電子メールで返信する。

【0044】図6に示すように、不動産物件検索ページ15には、希望する不動産業者、住みたい地域、賃貸マンション/売りマンションなどの不動産取引種別、希望家賃、その他のフリーキーワードなどの検索条件を自由に組合せて入力できるようにしている。

【0045】このように組合せられた検索条件をキーにして、電子掲示板データベース12を検索するので、短時間で目的の物件情報16を取り出すことができる。

【0046】また、電子メールで検索結果16を返信するようにしているので、複数の検索依頼をするときなどすぐに結果が得られそうにない検索依頼をする場合に、Web上で結果を待つ必要がない。もちろん、リアルタイムにWebで結果が得られるようにしてもよいし、電子メール、Webのいずれかを選択できるようにしてもよい。

【0047】また、この検索によって希望する物件が見つからない場合であっても、検索条件を広告ウェブサーバ1側に登録し、定期的に再検索できるようにしておき、合致する物件が出てきた際に電子メールで配信してもらうようにすれば、ユーザは改めて検索ページ15から検索依頼をする必要がなく手間がかからない。

【0048】図7は、不動産物件電子掲示板システムにおける検索依頼時の情報の流れの他例を示す図である。

【0049】広告ウェブサーバ1が有する上記検索機能により最適な物件をユーザに通知したときには、検索された不動産物件の供給元の不動産業者などの通信端末器2、2'に、同時に通知情報17、17'を送信する。検索結果物件の供給元が複数業者である場合には、それぞれの通信端末器2、2'、...に通知する。

【0050】ユーザの氏名、電子メールアドレスなどの連絡先を通知するようにすれば、不動産供給者は、そのユーザと直接交渉することができるので、成約を早めることができ、成約を急ぐ供給者、需要者の双方にとって好都合である。

【0051】また、ユーザの要望により氏名を隠して通知するようにしてもよいし、ユーザが交渉を望まず単に情報のみを収集したい場合には、その旨のみを通知してもよい。前者の場合には、たとえ匿名のままだでもインターネット上であれば交渉可能であるし、後者の場合で

も、この情報を業者側のデータベース（付図示）に登録
 しておけば、需要者側の要望を分析することができる。

【0052】

【発明の効果】以上の説明からも理解できるように、請
 求項1に記載の通信ネットワークを利用した不動産物件
 電子掲示板システムによれば、広告ウェブサーバ側が指
 定する所定の様式で広告原案用のコピーや画像を制作さ
 せるので、ホームページ用に変換、編集するのに期間が
 かからず、容易に電子掲示板での広告提供が実現でき
 る。また、プリンタで印字すれば、通常の紙チラシとし
 て利用できる。

【0053】広告ウェブサーバ側は、不動産供給者か
 ら、初期契約時の広告掲載契約料と、電子チラシ11a
 の数に応じた定期的な運営料とを得ることとし、電子チ
 ラシ11aを閲覧するユーザには無料で電子掲示板11
 を公開するようにすれば、不動産取引をいっそう活発化
 させることができる。

【0054】請求項2によれば、広告ウェブサーバは電
 子掲示板データベースを備えているので、不動産物件検
 索、不動産業者管理などを容易に行うことができる。広
 告ウェブサーバ側、ユーザ側にとって便利であるだけで
 はなく、不動産供給者側にとっても、物件情報管理を
 広告ウェブサーバに一任できるので、自社でデータを保
 存する必要がなく、特に小規模不動産業者や個人の不動
 産供給者にとって便利である。

【0055】請求項3によれば、不動産物件検索ページ
 を設けてユーザに物件検索をさせるようにしているの
 で、電子掲示板データベースのなかから好みの物件を容
 易に見つけられないユーザにとって便利である。この検
 索によって希望する物件が見つけれない場合であって
 も、検索条件を広告ウェブサーバ側に登録しておき、定
 期的に再検索できるようにしておけば、合致する物件が
 出てきた際に電子メールで配信してもらうようにすれ
 ば、ユーザは改めてホームページから検索依頼をする必
 要がない。

【0056】また、検索ページには、不動産業者名、物
 件種類、家賃、フリーキーワードなどを組み合わせて入

力させ、検索できるようにしているので、幅広く物件情
 報を収集することも、ピンポイントで情報を取り出すこ
 ともできる。

【0057】請求項4によれば、請求項3に記載の物件
 検索において、検索された物件の供給者にも通知してい
 るため、成約をいっそう早めることができる。

【図面の簡単な説明】

【図1】本発明の、通信ネットワークを利用した不動産
 物件電子掲示板システムの構成例と情報の流れの一例を
 示す図である。

【図2】電子チラシ制作受け付けページの一例を示す図
 である。

【図3】紹介情報の原稿作成用フォームの一例を示す図
 である。

【図4】不動産物件電子チラシの一例を示す図である。

【図5】本発明の通信ネットワークを利用した不動産物
 件電子掲示板システムにおける検索依頼時の情報の流れ
 の例を示す図である。

【図6】不動産物件検索ページの一例を示す図である。

【図7】本発明の通信ネットワークを利用した不動産物
 件電子掲示板システムにおける検索依頼時の情報の流れ
 の他例を示す図である。

【符号の説明】

30 通信ネットワークを利用した不動産物件電子
 掲示板システム

1 インターネット

1 広告ウェブサーバ

2 通信端末器（不動産供給者側）

3 通信端末器（ユーザ側）

30 10 広告情報

11 電子掲示板

11a 電子チラシ

12 電子掲示板データベース

13 電子チラシ製作受け付けページ

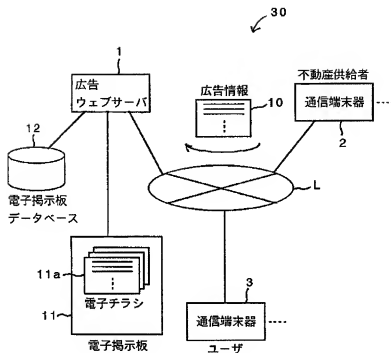
14 広告情報原稿作成用フォーム

15 不動産物件検索ページ

16 検索結果物件情報

17 通知情報

【図1】



【図2】

13

電子チラシ製作受け付け

次の注意事項をお読み下さい。

13a 1. 文書作成について

2. 画像作成について

レイアウトのひな型は次の中から選んで下さい。

13b 1 2 3 4 5 フォームDL 13c

所定フォームの項目に従い入力し、E-メールに添付し、送信して下さい。

E-メール: ×××@××× 13d

初めてのご利用の方には、受付通知とともにお客様識別コードを発行します。

⋮

【図3】

14

広告原稿作成フォーム

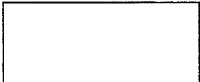
住所 _____

最寄り駅 _____

駅から歩いて ____ 分

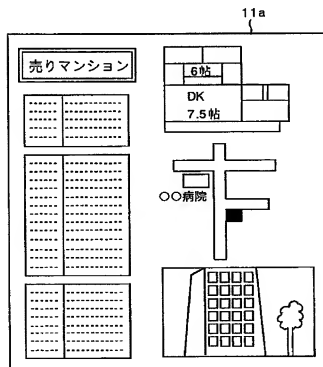
⋮

広告コピー(30字まで)

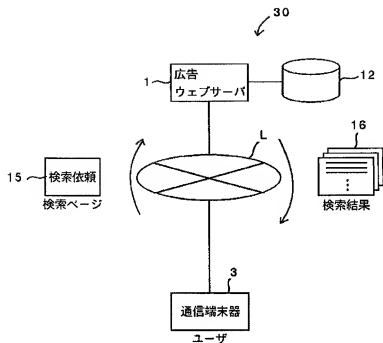
間取図 

その他 _____

【図4】



【図5】



【図6】

15

不動産物件検索

不動産業者名 〇〇不動産 ☒ OR

××× △△△

地域 大阪府 ☒

種類 賃貸マンション ☒

家賃 5万~7万 ☒

⋮

キーワード 南向き 新築

⋮

送信

【図7】

